



**ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

пл. Ленина, 12, г. Воронеж, 394006, тел.(473) 212-73-65, 212-73-89, факс (473) 277-93-00, e-mail: dizo@govvrm.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение № 421

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Воронежской области, созданной на основании приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 28.07.2021 № 1714
(далее - комиссия)**

27.09.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Провоторова О.С., первый заместитель руководителя департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной деятельности при Союзе промышленников и предпринимателей Воронежской области

Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-промышленной палаты Воронежской области по оценочной деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

Волков В.В., заместитель руководителя департамента финансов Воронежской области

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

при участии секретаря комиссии: Башкатова Е.Ю., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Присутствовали: Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «27» сентября 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 12.09.2023 от

заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

| Вид объекта недвижимости | Здание |
|---|--|
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | 36:16:0101018:635 Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, ул. Ленина, 297 |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 18 016 000,00 (восемнадцать миллионов шестнадцать тысяч рублей), в отчете об оценке от «06» сентября 2023 №160о23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

| | | |
|--|---|---|
| Токарев Артем Видадиевич | Саморегулируемая организация оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» | Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков от 27.08.2021 № 349 |
| <small>фамилия, имя, отчество оценщика</small> | <small>наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик</small> | <small>реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</small> |

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 26 670 557,46 (двадцать шесть миллионов шестьсот семьдесят тысяч пятьсот пятьдесят семь рублей 46 копеек) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 32 процента.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ «отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», требование п. 22 б ФСО № 7, согласно которому, «в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», и требование пп.3 п.2 ФСО VI «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

В отчете отсутствует обоснование использования величины корректирующего коэффициента на местоположение в пределах населенного пункта. На с. 128 отчета при определении рыночной стоимости объекта недвижимости типовая территориальная зона в пределах населенного пункта для объекта оценки определена как «район крупных автомагистралей города», в то время как местоположение может соответствовать и категории «центры административного района города».

Отчет содержит противоречивую информацию по отбору аналогов. На с. 38 отчета указано, что для расчета подобраны сопоставимые объекты аналоги, в том числе максимально схожие с объектом оценки по площади, тогда как площади аналогов № 4 и № 5, не использованных для расчета, ближе к значению площади объекта оценки, чем площади использованных аналогов №№ 1, 2 и 3. Отсутствие скриншотов объявлений аналогов № 4 и № 5 не позволяет убедиться в обоснованности отказа от их использования. Отказ от использования аналогов № 4 и № 5 на стр.123 отчета не обоснован.

В отчете отсутствует обоснование использования величины процента недозагрузки и коэффициента капитализации. На с. 136 отчета процент недозагрузки принят как для объектов свободного назначения, однако на с. 138 оценщик использует величину коэффициента капитализации как для торговых объектов.

ВЫВОД

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **36:16:0101018:635**.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 27:

| Члены комиссии | За | Против |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Москалев Алексей Игоревич | За | |
| Сенцова Марина Владимировна | За | |
| Цыганков Дмитрий Анатольевич | За | |
| Волков Владимир Викторович | За | |
| Чернов Дмитрий Сергеевич | За | |
| Провоторова Ольга Сергеевна | За | |

за – 6 членов комиссии;
против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.С. Провоторова